

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

Ejerforeningen Østerpark
Ejd.nr.: 2-328

Referat af ordinær generalforsamling

År 2017, den 6. april, kl. 18.00, i Restaurant Hong Cheng, Jagtvej 219, 2100 København Ø, afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Østerpark med følgende

Dagsorden:

1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af regnskabet for kalenderåret til godkendelse.
2. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af de enkelte ejeres periodevise betaling.
3. Drøftelsen af større vedligeholdelsesarbejder mv.
4. Forslag.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
6. Valg af mindst 2 suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Formand, Magnus Just Hansen, bød velkommen og foreslog Michael Tarding fra Sven Westergaards Ejendomsadministration valgt som dirigent. Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget. Rikke Pedersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration fungerede som referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig på alle dagsordenens punkter. Indkaldelse til generalforsamlingen var udsendt den 24. april 2017 fra administrators kontor. Der var 50 ud af foreningens 136 ejere repræsenteret med et samlet fordelingstal på 39,1584/100, heraf 8 ejere ved fuldmagt

På generalforsamlingen deltog også revisor Martin Myrup fra BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, Peter Schjørmann Thorsen fra Cowi A/S, Martin Pedersen fra MOLT WENGEL Advokatpartnerselskab, Georg Hansen og Dan Overgaard fra Uno-X samt Martin Bidstrup fra foreningens viceværtfirma, Støv og Co.

Vedr. dagsordenens pkt. 1 – Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af regnskabet for kalenderåret til godkendelse:

Der var aflagt følgende skriftlige årsberetning:

Årsberetning for EFØ til generalforsamlingen den 6. april 2017

Det har været et travlt år for bestyrelsen i EFØ. Vi har brugt tid på både store og små projekter. Tre af de store projekter har været 1 års gennemgangen af facaderenoveringen, syn og skøn for MGO-pladerne på vores facade og syn og skøn vedr. fastgørelsen af facadepladerne. Jeg vil kort uddybe de tre sager nedenfor:

1 års gennemgang

Bestyrelsen fik Cowi til at assistere med forberedelsen og afviklingen af 1 års gennemgangen. Den forløb planmæssigt, det var BNS's efterfølgende mangeludbedring, som voldte problemer. Efter vi havde fået tilbagemelding fra beboerne vedr. fejl og mangler i lejlighederne, havde vi flere møder med BNS og med vores rådgivere. Det var svært at opnå enighed med BNS vedr., hvilke fejl de ønskede at udbedre. Forløbet vedr. BNS's udbedring af mangler var meget utilfredsstillende. Deres underentreprenører dukkede ikke i alle tilfælde op til aftalt tid, og det var ikke alle mangler, som de udbedrede. Martin Bidstrup har modtaget tilbagemeldinger fra en række beboere vedr. mangler, som ikke er udbedret. Cowi vil følge op på tilbagemeldingerne. Den udvendige mangeludbedring har BNS udskudt til senere på foråret.

Syn og skøn vedr. MGO-plader

Den 16. marts 2017 blev der afholdt syn og skøn, hvor en skønsmand inspicerede MGOpladerne på vores ejendom. Skønsmanden vender tilbage for at fortage nogle yderligere tests. På den baggrund udarbejder skønsmanden en rapport om vores MGO-plader, som burde give den nye bestyrelse klarhed vedr., om vores MGO-plader skal udskiftes. På generalforsamlingen vil Martin Pedersen fra advokatfirmaet Molt Wengel orientere om seneste status i sagen.

Syn og skøn vedr. fastgørelse af facadepladerne

Som vi har orienteret jer om i flere beboerorienteringsskrivelser faldt en hvid facadeplade ned i indkørslen til vores grund som følge af stormen Urd mellem jul og nytår. Pladen burde ikke have faldet ned som følge af den mindre storm. Bestyrelsen fik straks Cowi til at inspicere den nedfaldne plade. Undersøgelsen viste, at pladen ikke var tilstrækkelig limet eller afrenset. På den baggrund besluttede bestyrelsen i samarbejde med vores rådgivere at få indkaldt til en syn og skønsforretning for at afklare, om der er andre plader, som sidder løst. Bestyrelsen fik genetableret en trappeindgang ved benzinstationen til 213. Det blev endvidere besluttet, at der vil blive spærret af ved indgangen til grunden, hvis der varsles stærk storm. Dette vil være gældende indtil skønsmandens rapport foreligger. På generalforsamlingen vil Peter Thorsen fra Cowi orientere mere om sagen.

Øvrige sager:

Nedenfor har jeg kort oplistet nogle af de øvrige sager, som bestyrelsen har været optaget af siden sidste generalforsamling:

- *Fået lukket sagen med vores tidligere administrator John Lademann. Københavns Byret afsagde dom i sagen, hvor han blev pålagt at tilbagebetale et større beløb til EFØ.*
- *Fået malet alle etager i ejendommen.*
- *Blevet stævnet af den nye ejer af garageejendommen. Bestyrelsen får bistand i sagen af et advokatfirma.*
- *Fortsat arbejdet med at revidere foreningens vedtægter. Det er forhåbningen, at en ny bestyrelse kan afholde en ekstraordinær generalforsamling i løbet af året, hvor et nyt forslag til vedtægter kan blive drøftet.*
- *Arbejdet videre med registrering af kælderrum. På generalforsamlingen skal vi drøfte bestyrelsens forslag nærmere.*
- *Afholdt møder med UNO-X vedr. deres fremtidige planer for tankstationen. På generalforsamlingen vil UNO-X præsentere deres forslag.*
- *Fået opsat storskraldsområde ved containerne og flere cykelstativer.*
- *Indhentet tilbud på et dørtelefonanlæg. Det er noget en ny bestyrelse kan arbejde videre med.*
- *Forsøgt at indgå et forlig med BNS vedr. energiklassen på vores vinduer i ejendommen. Indtil videre uden held.*
- *Forsøgt at informere jer minimum en gang månedligt om status på bestyrelsens arbejde.*

Jeg vil gerne afslutte med at takke bestyrelsen, Martin Bidstrup og vores rådgivere for et godt samarbejde i løbet af året.

På generalforsamlingen tager jeg med glæde imod spørgsmål til ovenstående.

*Med venlig hilsen
Magnus Just
Formand*

Beretningen blev sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

Ina Thorndahl påpegede, at hun i relation til MGO-pladerne var bekendt med en ejendom ejet af KAB, hvor pladerne var blevet udskiftet. Hun opfordrede til, at foreningen gjorde det samme, og hun gav gerne kontaktoplysningerne til vedkommende entreprenør, der havde foretaget udskiftningen på den anden ejendom, videre.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Revisor gennemgik årsregnskabet for 2016, der i forvejen var udsendt til medlemmerne.

Til regnskabet for 2016 havde bestyrelsen endvidere medsendt to e-mails af 25. oktober 2016 fra revisor med redegørelse omkring regnskabet for 2015, der omhandlede skyldige og/eller afsatte omkostninger på godt 4,2 mio. til byggesagen, som ikke var medtaget i regnskabet for 2015.

Efter vejledning fra revisor og administrator havde bestyrelsen besluttet ikke at få udarbejdet et nyt regnskab for 2015 og indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling om spørgsmålet. I stedet var de skyldige/afsatte omkostninger indarbejdet i regnskabet for 2016 som ”Korrektion byggesag 2015 (ej betalte fakturaer)” i note 15. De skyldige/afsatte omkostninger var i grunden det tilbagehold, som der var foretaget over for BNS i forbindelse med foreningens byggesag, og som der stadig var tvist om. Revisor og administrator understregede i den forbindelse, at de såkaldte ”ej betalte fakturaer” var medregnet i byggeregnskabet og dermed også den enkelte ejers indbetaling af fælleslån vedrørende byggesagen. Korrektionen i regnskabet for 2016 ændrede således ikke på den enkelte ejers forpligtelser over for foreningen. Det handlede i bund og grund om, hvorledes det tilbagehold, som foreningen havde foretaget overfor BNS, skulle behandles rent regnskabsteknisk. Revisor og administrator var dog enige om, at der var tale om en væsentlig post, der burde oplyses i regnskabet, hvilket nu også var tilfældet.

Regnskabet blev sat til debat, som medførte en længere drøftelse omkring den anførte korrektion i regnskabet, og herunder hvorledes posten skulle indføres og/eller opgøres i regnskabet.

En ejer, Kasper Theodor Sørensen opfordrede generalforsamlingen til at forkaste regnskabet, hvilket han også havde lavet et længere opslag om på foreningens Facebook-side forud for generalforsamlingen. Kasper anførte blandt andet, at regnskabet ikke var korrekt rent præsentationsmæssigt, idet der burde rettes i sammenligningstallene i forhold til korrektionen i note 15. Endvidere mente han, at der skulle foretages en nærmere vurdering af sandsynligheden for, at foreningen skal betale de ”ej betalte fakturaer” i forbindelse med byggesagen. Hvis bestyrelsen ikke mente, at fakturaerne skulle betales, burde de efter hans opfattelse i stedet anføres som en eventualforpligtelse uden regnskabsmæssig effekt i regnskabet, fremfor som en skyldig post. Kasper bemærkede desuden, at der var en fejl på side 4 i regnskabet, hvor der var henvist til andelsboligforeningsloven.

Revisor kvitterede for og beklagede fejlen på side 4 i regnskabet. For så vidt angik Kaspers øvrige bemærkninger var revisor dog ikke enig. Regnskabet var, som det også fremgik af den anvendte regnskabspraksis, ikke udarbejdet efter årsregnskabsloven, men i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende regnskabsbestemmelser for ejerforeninger. Det var således revisors vurdering, at regnskabet skulle præsenteres som det forelagte.

I relation til at få foretaget en vurdering af sandsynligheden for, at foreningen skal betale de ”ej betalte fakturaer” til BNS i forbindelse med byggesagen svarede revisor og administrator endvidere, at de ikke havde forudsætninger for at lave en konkret vurdering af dette. Dirigenten bemærkede hertil, at der egentlig var kapitaliserede mangler for et større beløb end

de næsten 4,2 mio. Man havde dog i tilbageholdt, hvad man kunne, efter de gældende regler og entreprisekontrakten, og hvis BNS udbedrede alle de mangler, som de var forpligtet til efter kontrakten, skulle de næsten 4,2 mio. kr. betales til BNS. Bestyrelsen havde derfor også valgt at medtage hele det skyldige/afsatte beløb i regnskabet ud fra et ”worst case-scenarie”.

Ved afslutning af debatten omkring regnskabet bemærkede formanden, at bestyrelsen havde medsendt de to mails fra revisor, fordi de var af den opfattelse, at der var nogle uoverensstemmelser i de svar som henholdsvis revisor og administrator havde givet dem omkring regnskabet for 2015. Administrator havde oplyst, at de havde leveret samtlige oplysninger til revisor, som dokumenterede det samlede byggeresultat (inkl. de ”ej betalte fakturaer”), mens revisor oplyste, at de ikke var informeret om disse skyldige omkostninger i forbindelse med aflæggelse af årsregnskabet for 2015. Bestyrelsen var kommet frem til, at der måtte være tale om en fejl fra administrators side, og de opfordrede derfor en ny bestyrelse til at tage en forventningsafstemning med administrator, hvilket administrator også var informeret om.

Efter enkelte yderligere spørgsmål og svar samt drøftelser omkring processen, hvis man valgte at forkaste regnskabet på generalforsamlingen og i stedet indkalde til en ekstraordinær generalforsamling for godkendelse af et revideret regnskab, blev regnskabet for 2016 sat til afstemning.

Med 30 stemmer for, svarende til fordelingstal 23,182, blev regnskabet for 2016 godkendt.

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at ejerne kan finde oplysninger om deres eventuelle andel af restgæld og renteudgifter på fælleslån til selvangivelsen i note 11 og 12 i regnskabet.

Vedr. dagsordenens pkt. 2 – Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af de enkelte ejeres periodevise betaling:

Revisor gennemgik budgettet for 2017, der var baseret på bestyrelsens forslag om en 7 % stigning i fællesudgifterne pr. 1. januar 2017.

På baggrund af en større post til tagrenovering samt forventede advokatomkostninger til f.eks. de to igangværende syn- og skønssager efter facaderenoveringen, var der budgetteret med et driftsunderskud, der dog forventedes at kunne finansieres af foreningens likvidbeholdning.

Budgettet blev sat til debat, hvor særligt prioriteringen af renoverings- og vedligeholdelsesarbejder blev drøftet. Bestyrelsen oplyste, at de gerne ville have fremlagt flere ting, såsom f.eks. udskiftning af elevatoren i nr. 213. Bestyrelsen havde dog måttet skære godt ind til benet i år og prioritere taget for at undgå stigninger på bygningsforsikringen, og så håbede de på, at elevatoren kunne blive et af de store projekter i

2018.

Herefter blev budgettet for 2017 inklusiv bestyrelsens forslag om en 7 % stigning i fællesudgifterne pr. 1. januar 2017 sendt til afstemning.

En enstemmig generalforsamling godkendte budgettet for 2017 inklusiv bestyrelsens forslag om en 7 % stigning i fællesudgifterne pr. 1. januar 2017.

Efter aftale med bestyrelsen ville stigningen blive iværksat pr. 1. juni 2017 og fordelt ud over resten af året.

Vedr. dagsordenens pkt. 3 – Drøftelsen af større vedligeholdelsesarbejder:

Som også anført i indkaldelsen til generalforsamlingen havde bestyrelsen inviteret Peter Schjørmann Thorsen fra Cowi A/S og Martin Pedersen fra MOLT WENGEL Advokatpartnerselskab for en orientering om status på de to igangværende syn- og skønssager efter facaderenoveringen.

Fra orienteringen kan nævnes følgende:

Der var pt. to igangværende syn- og skønssager. Den ene var ”den store sag” om MGO-pladerne, som der også blev orienteret om på den ordinære generalforsamling sidste år, og den anden var en nyere sag omkring en nedfalden MGO-plade.

For nærmere omkring de tekniske forhold samt de juridiske problemstillinger i ”den store sag” om MGO-pladerne henviste Martin Pedersen til redegørelsen i referatet fra generalforsamlingen den 14. april 2016. Seneste status i sagen var, at der var gennemført syn- og skønserklæring med henblik på at sikre beviserne. Man afventede stadig skønserklæringen. Det var fortsat svært at sige noget om et forventet udfald af sagen. Der verserede pt. en større sag på landsplan om det samme, hvor man forventede, at afgørelsen i denne sag ville være retningsgivende for ejerforeningens sag. Når der var kommet en afgørelse i sagen, som forventes at foreligge i løbet af sommeren, ville man derfor højst sandsynligt kunne sige noget mere kvalificeret om risikoen i ejerforeningens sag. Der var mulighed for at skifte MGO-pladerne, så snart der forelå en endelig syn- og skønserklæring. Det var dog ikke til at sige noget mere præcist om, hvornår erklæringen ville foreligge. Der var fortsat ikke tvivl om, at MGO-pladerne skulle skiftes. Det skulle blot afklares, om det var foreningen selv eller entreprenøren, der skulle betale for udskiftningen, hvor den forsigtige vurdering omkring omkostningerne hertil stadig lå på mellem 6-7 mio.

Den anden sag vedrørte en MGO-plade, som var faldet ned under en storm i december 2016. COWI var straks blevet tilkaldt og bestyrelsen havde iværksat de nødvendige tiltag for at sikre området. Efter nærmere undersøgelser var der indikationer for, at limningen ved opsætning af pladen ikke var udført korrekt. Der var på den baggrund også indledt en syn- og

skønssag over for såvel entreprenøren og BNS omkring dette spørgsmål, hvor man også afventede skønserklæringen. Hvis konklusionen i skønserklæringen viste, at pladerne var fastgjort korrekt, havde man en rapport på det. Hvis ikke, ville sagen formentlig blive lagt sammen med den store sag om MGO-pladerne.

Herudover kunne Cowi orientere om status på udbedring af mangler efter 1 års-gennemgangen på byggesagen. Der havde været en del uoverensstemmelser med BNS om, hvilke indvendige mangler, der skulle udbedres. Der var på den baggrund også udleveret skemaer til ejerne, hvor de skulle svare på, hvorvidt de konstaterede mangler, som BNS skulle udbedre, var udbedret. Udbedring af de udvendige mangler var grundet udfordringerne med BNS endnu ikke påbegyndt. Hvis man ikke kunne nå til enighed med BNS omkring udbedring af de konstaterede mangler, ville det for så vidt også kræve iværksættelse af syn og skøn. Syn og skøn var dog dyrt, og man skulle derfor også hele tiden vurdere det ud fra et procesøkonomisk perspektiv.

Som opfordret på generalforsamlingen den 14. april 2016 havde bestyrelsen endnu en gang drøftet sagen omkring energiklassen på de vinduer, der var isat i forbindelse med facaderenoveringen, med MOLT WENGEL. Anbefalingen fra MOLT WENGEL var dog stadig, at man ud fra de procesøkonomiske overvejelser ikke kørte en sag omkring vinduerne. Man havde som også nævnt sidste år forsøgt at få en forligsmæssig løsning igennem med BNS, hvilket ikke var lykkedes. Men vinduerne var sammen med en masse andre forhold stadig på listen i forhold til en eventuel senere forhandling med BNS.

I den løbende debat omkring status på foreningens sager, anmodede en ejer om at få vedlagt en tidsplan til referatet i relation til, hvornår man forventede en nærmere afklaring på de igangværende skønssager, udskiftning af MGO-pladerne mv. Som anført var det ikke pt. muligt at komme med noget mere præcist rent tidsmæssigt, men bestyrelsen ville så vidt muligt sørge for løbende at orientere via nyhedsbrevene på hjemmesiden og lignende.

Ina Thorndal spurgte endvidere, om fugtmålingerne udført af BVB i hendes lejlighed var en del af den store sag om MGO-pladerne. Det var de ikke. Fugtmålingerne var udført i forbindelse med 1-årsgennemgangen. Det var korrekt, at der var fugt i pladerne, men der var ikke konstateret fugt på indersiden i lejligheden.

Vedr. dagsordenens pkt. 4 – Forslag:

Forslag fra bestyrelsen:

Forslag 1 – Forslag om tilsagn fra generalforsamlingen til at forhandle videre med Uno-X vedrørende planer om forskønnelse af stationen og området omkring stationen:

Bestyrelsen stillede følgende forslag om tilsagn fra generalforsamlingen til at forhandle videre med Uno-X vedrørende planer om forskønnelse af stationen og området omkring stationen:

Bestyrelsen ønsker tilsagn fra generalforsamlingen om at forhandle videre med Uno-X vedrørende planer om forskønnelse af stationen og området omkring stationen.

Området omkring stationen er meget faldefærdigt med en masse skilte, bildæk, containere, støvsugere mm. Uno-X vil gøre området langt mere enkelt, kundevenligt og give boligforeningen en flottere adgang fra Jagtvej.

Uno-X ønsker at starte forfra med en ny og moderne servicestation i et åbent miljø. Både station, kiosk, værksted og vaskehal nedrives og området bliver mere venlig, åbent og lyst. Der vil også blive oprettet et grønt område mod muren.

Miljø: De gamle tanke er fra 1971 og skal opgraves og nye nedgraves. Dette gøres for at sikre miljøforholdene på stationen. Den gamle belægning omkring salgspladserne fornyes med tætte belægninger, så nedsivning indgås.

Hvis projektet ender med en godkendelse, skal kommunen give sin tilladelse inden byggeperioden på ca. 7 uger påbegyndes. Der vil selvfølgelig blive taget hensyn til beboernes adgang til foreningen i byggeperioden.

Bestyrelsen havde inviteret Georg Hansen samt Dan Overgaard fra Uno-X til generalforsamlingen, som forelagde deres ovenstående planer for stationen og området. Georg Hansen og Dan Overgaard kunne endvidere tilføje, at de påregnede en byggeperiode på ca. 8 uger, og at de naturligvis ville gennemføre arbejderne med mindst mulig gene for foreningens beboere. Der måtte endvidere påregnes en længerevarende myndighedsbehandling, førend arbejderne kunne igangsættes, og det ville formentlig ikke være før sommeren 2018.

Forslaget blev sat til debat, hvor der fremkom nogle enkelte drøftelser om eventuelle øgede trafikgener samt gener for den lejlighed, der lå op til/tættest på stationen, idet tankbilerne forventedes at skulle ind den vej. Bestyrelsen bemærkede, at den tættest liggende lejlighed var Uno X's egen, og at forslaget netop forudsatte, at der forhandles en ny aftale og de nærmere vilkår for ombygningen igennem med Uno X.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Med 48 stemmer for, svarende til et fordelingstal på 38,4354, blev forslaget vedtaget.

Forslag 2 – Forslag om ”kælderrumsplan”:

Bestyrelsen stillede følgende forslag om ”kælderrumsplan”:

Bestyrelsen bekendt har praksis i foreningen altid været, at der til hver ejerlejlighed er

tilknyttet en ret til at benytte ét kælderrum, således at den enkelte lejligheds ejerlejlighedsnummer er påført med rød skrift/maling på det kælderrum, som lejligheden har ret til at benytte. Der har dog over de seneste år vist sig at være en del rod i dette, ligesom bestyrelsen på trods af flere skrivelser herom ikke har modtaget svar fra alle ejere med oplysning om, hvilket kælderrum de benytter.

Bestyrelsen stiller derfor følgende forslag om "kælderrumsplan", således at der foretages en endegyldig organisering af kælderrummene i henhold til foreningens praksis.

Kælderrum er fællesareal. Den enkelte ejerlejlighed nr. 1 - 135 har ret til at benytte ét kælderrum.

Der vil umiddelbart efter generalforsamlingen blive udsendt en skrivelse til de ejere, som endnu ikke har redegjort for deres kælderrum med frist om senest den 1. juni 2017 at meddele, hvilket rum der tilhører lejligheden. Såfremt der pr. 1. juni 2017 forefindes kælderrum, som der ikke er redegjort for, ved at bestyrelsen har modtaget skriftlig registrering fra en ejer om benyttelse af det pågældende kælderrum, vil foreningen uden yderligere varsel tage rummet i besiddelse og eventuelle effekter i rummet vil blive bortskaffet.

Herefter vil der blive foretaget en endegyldig organisering af kælderrummene i henhold til foreningens praksis. Den enkelte lejligheds ejerlejlighedsnummer samt adresse vil blive påført på det kælderrum, som lejligheden har ret til at benytte og/eller ejeren benytter på tidspunktet for registreringen. Ejere, der på dette tidspunkt står uden kælderrum, vil i samme ombæring blive tildelt et sådant.

Bestyrelsen forventer også at få indarbejdet "kælderrumsplanen" i foreningens vedtægter i forbindelse med forestående vedtægtsrevidering.

Bestyrelsesmedlem Birgitte Dam motiverede forslaget, som i grunden var baseret på, at bestyrelsen ønskede beføjelse til at kunne gå ind og reagere og/eller sætte sig i besiddelse af de rum, som der ikke var nogen, der redegjorde for.

Forslaget blev sat til debat, hvor en ejer anførte, at det efter hans opfattelse var for meget også at skrive adresse på rummene. Bestyrelsen ønskede dog dette af hensyn til foreningens vicevært, således at man hurtigt kunne se, hvem der ejede rummet og reagere i tilfælde af vandskader eller lignende.

En anden ejer spurgte, om det var muligt at købe et kælderrum af en anden ejerlejlighedsejer. Det havde bestyrelsen ikke drøftet eller forholdt sig til, men det ville formentlig ikke være en mulighed, idet der var tale om en brugsret over fællesarealer.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag fra medlemmer:

Bo Sørensen, Jagtvej 215B, 10., dør 3, som på generalforsamlingen var repræsenteret ved Kim Ingemann havde rettidigt fremsat 11 generalforsamlingsforslag/-emner. De 11 generalforsamlingsforslag/-emner vedlægges som bilag til dette referat og drøftelser/afstemningsresultater til de enkelte forslag fremgår nedenfor.

Bestyrelsen bemærkede for god ordens skyld, at forslagsstiller ikke var Bo Christian Sørensen, som sad i bestyrelsen.

Vedr. 1 - Bestyrelsen svarer efter ønske fra ejerne følgende:

Bestyrelsesmedlem Birgitte Dam redegjorde som svar til forslaget for følgende:

1a: Cowi var i gang med at arbejde på en redegørelse om, hvad man kunne forvente at få lavet af mangler i sin lejlighed, og hvad der var indrapporteret fra den enkelte ejer, som den nye bestyrelse skulle sende ud. Bestyrelsen ville så vidt muligt også gerne lave en liste over, hvilke mangler, der typisk blev sagt ”ja” og ”nej” til.

1b: Dette pkt. var gennemgået under dagsordenens pkt. 3.

1c: Dette var som også anført under dagsordenens pkt. 3 fortsat uafklaret.

Punktet var herefter gennemgået, og det blev ikke sat til nærmere afstemning.

Vedr. 2 – BKØ = Beboerklub Østerpark:

Bestyrelsesmedlem Birgitte Dam redegjorde for, at bestyrelsen ikke ønskede at tage teten på en sådan beboerklub, men de var indforstået med, at man indgik i et samarbejde med klubben.

Da generalforsamlingen ikke støttede op om, at ”ikke-ejere” kunne deltage i udvalg og klubber, jf. pkt. 6 nedenfor, valgte Kim Ingemann dog at trække punktet.

Punktet var herefter trukket.

Vedr. 3 – Udsendelse af information og kommunikation fra og til foreningen:

Bestyrelsesmedlem Birgitte Dam redegjorde for, at Sven Westergaards Ejendomsadministration allerede var i gang med at afklare omkring processen for elektronisk udsendelse, og herunder i forhold til at få det indføjet i foreningens vedtægter. Den mere generelle kommunikation, såsom den løbende ”beboerinfo” kunne endvidere allerede hentes på hjemmesiden, ligesom den blev omdelt i postkasserne.

Punktet var herefter gennemgået, og det blev ikke sat til nærmere afstemning.

Vedr. 4 – Varsling af generalforsamling og tidsfrist for indlevering af forslag:

Bestyrelsesmedlem Birgitte Dam redegjorde for, at der var tale om en ændring til vedtægterne, som bestyrelsen eventuelt ville tage med i overvejelserne i forbindelse med en forestående vedtægtsrevidering. Datoen for generalforsamlingen blev i øvrigt altid meddelt ud i god tid via ”beboerinfoen”.

Punktet var herefter gennemgået, og det blev ikke sat til nærmere afstemning.

Vedr. 5 – Store projekter i Østerpark – Rådgivning, ledelse og kommunikation:

Forslagsstiller fastholdt afstemning om dette punkt.

Forslaget blev forkastet, idet der alene var 2 stemmer, svarende til et fordelingstal på 1,446 for.

Vedr. 6 – Udvalg i Østerpark:

Bestyrelsesmedlem Birgitte Dam redegjorde for, at der allerede pt. var to fungerende udvalg i foreningen, henholdsvis hjemmeside-udvalget og byggeudvalget. Hvis der var andre forslag til udvalg, var man altid velkommen til at kontakte bestyrelsen herom via Sven Westergaards Ejendomsadministration.

Forslagsstiller fastholdt afstemning om dette punkt, idet der i salen ikke var enighed om, at det skulle være muligt for alle interesserede, dvs. uanset om man var ejer eller ej, at deltage i udvalgene.

Forslaget blev forkastet, idet der alene var 1 stemme, svarende til et fordelingstal på

0,7230 for.

Vedr. 7 – Nudging som kommunikation:

Bestyrelsen anførte, at de på bedste vis forsøgte at følge dette. Endvidere bragte punktet en længere snak omkring foreningens storskrald frem.

Punktet var herefter gennemgået, og det blev ikke sat til nærmere afstemning.

Vedr. 8 – TV-pakken forhandles med KORTVARIG binding og alternativer undersøges:

Bestyrelsesmedlem Birgitte Dam kunne oplyse, at bestyrelsen allerede var i gang med at kigge på en genforhandling med YouSee eller eventuelle andre leverandører. Det var netop konstateret, at foreningen har et såkaldt stikledningsanlæg, hvorfor den enkelte ejer også have mulighed for samt ret til at framelde sig TV-pakken.

Punktet var herefter gennemgået, og det blev ikke sat til nærmere afstemning.

Vedr. 9 – Støvlerensere:

Som anført under gennemgangen af budgettet, havde bestyrelsen måtte lave en kraftig prioritering af projekterne i år, og bestyrelsen mente derfor ikke, at der var grundlag for at bruge penge på støvlerensere.

Punktet var herefter gennemgået, og det blev ikke sat til nærmere afstemning.

Vedr. 10 – Dør-alarm til kælder-dør:

Bestyrelsesmedlem Birgitte Dam kunne oplyse, at bestyrelsen allerede var i gang med at undersøge mulighederne for at få overvågning på området eller en midlertidig vagtordning. Endvidere var bestyrelsen ved at kigge på priserne for etablering af video-dørtelefoner. I relation til en døralarm på kælderdøren, så bestyrelsen også den store udfordring, at det nok ville ende med at være til stor gene for stuelejligheden.

Punktet var herefter gennemgået, og det blev ikke sat til nærmere afstemning.

Vedr. 11 – Gitre til de store kældervinduer:

Gitrene var genmonteret.

Punktet var herefter gennemgået, og det blev ikke sat til nærmere afstemning.

Vedr. dagsordenens pkt. 5 og 6 – Valg af bestyrelsesmedlemmer og mindst 2 suppleanter:

Bestyrelsesmedlemmer Karsten Nygaard, Bo Sørensen og Birgitte Dam var på valg. De blev alle tre genvalgt med akklamation.

Herudover måtte formand Magnus Just Hansen meddele, at han udtrådte af bestyrelsen, idet han have fået solgt sin lejlighed.

Med akklamation og uden modkandidater blev Per Højte valgt til den derved ledige bestyrelsespost.

Som suppleanter blev Kasper Theodor Sørensen og Mikkel Holle valgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Per Højte	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2018
Elisabeth Kjær Jensen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2018
Bo Christian Sørensen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019
Birgitte Dam	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019
Karsten Nygaard	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019
Kasper Theodor Sørensen	Suppleant	På valg i 2018
Mikkel Holle	Suppleant	På valg i 2018

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig med Per Højte som formand og Karsten Nygaard som næstformand.

Vedr. dagsordenens pkt. 7 – Valg af revisor:

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt uden modkandidater.

Vedr. dagsordenens pkt. 8 – Eventuelt:

Foreningens vicevært, Martin Bidstrup fra Støv og Co. orienterede om, at han havde haft møde med Hofor vedrørende ændring af foreningens fjernvarmeforsyning fra damp til vand, hvilket var en positiv udvikling for foreningens ældre system. Der var tale om en mere eller mindre langsommelig proces, men opgraderingen ville formentlig stille og roligt starte op hen i sensommeren.

Da der herefter ikke var yderligere til eventuelt hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den 2017

Nærværende referat er underskrevet med NemID af dirigenten og formanden.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Michael Tarding

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-506386540231

IP: 89.186.174.109

2017-05-09 11:30:07Z

NEM ID 

Per Bille Højte

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-897343993140

IP: 2.104.6.234

2017-05-09 18:58:23Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>